

# Dachgaubensatzung

Gemeinde  
Walzbachtal



**Begründung**

## **1. Erfordernis, Ziel und Zweck der Satzung**

Der Einbau von Dachaufbauten (Gauben), Dacheinschnitten und Zwerchgiebeln stellt eine gängige Praxis zur besseren Ausnutzung des Dachgeschosses dar. Im nicht überplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) sowie im Bereich rechtskräftiger Bebauungspläne ohne Regelung hinsichtlich von Dachaufbauten und Zwerchgiebel, liegt keine rechtliche Grundlage für die Regelung der Größe bei diesen Vorhaben vor. Dies kann in der Praxis zu Fehlentwicklungen mit negativer Auswirkung auf das Ortsbild führen.

Mit der Aufstellung der Satzung über örtliche Bauvorschriften sollen die bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich verträgliche Entwicklung bei Dachaufbauten, Dacheinschnitten und Zwerchgiebeln geschaffen werden.

Zwar bestehen seit 1989 Grundsatzbeschlüsse des Ausschusses für Umwelt und Technik; diese bilden jedoch keine rechtlich einwandfreie und v.a. keine transparente Grundlage. Zudem sind einige Ergänzungen und Präzisierungen erforderlich. Schließlich soll durch die Satzung vor allem das Verfahren für die Bauherren beschleunigt werden, indem die Regelungen für den Großteil des Gemeindegebietes vereinheitlicht und für den unbeplanten Innenbereich transparent gemacht werden.

## **2. Inhalt der Planung**

### **2.1. Erstreckung auf den unbeplanten Innenbereich**

In Gebieten nach § 34 BauGB werden bei der Beratung von Bauherren und Architekten und bei der Behandlung von Bauanträgen / bei der Entscheidung über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens, die den Einbau von Dachgauben verfolgen, seit vielen Jahren grundsätzliche Regelungen beachtet.

Diese wurden durch einen Grundsatzbeschluss des Ausschusses für Umwelt und Technik in öffentlicher Sitzung am 18.10.1990 festgelegt; bei zwei vollgeschossigen Gebäuden war dabei zu beachten:

- Ende unterhalb oder maximal in Firsthöhe
- kein drittes Vollgeschoss darf entstehen
- Gaubenlänge maximal 2/3 der Gebäudelänge

Am 24.10.2002 erfolgte eine Überarbeitung; danach galten folgende Richtlinien:

- Anschnitt der Gaube mit dem Hauptdach mindestens 0,5m unter dem First
- Gaubenlänge maximal 2/3 der Gebäudelänge
- ein deutlicher Rückschritt von der Außenwand muss erkennbar sein (mindestens Wandstärke)
- die Ziegelreihen müssen vor der Gaube durchgehen

Diese Grundsätze wurden in allen Fällen nach § 34 BauGB angewandt. Um eine rechtlich eindeutige und transparente Planungsgrundlage zu schaffen,

sollen die Regelungen dieser Satzung auch im unbeplanten Innenbereich gelten und somit dazu beitragen, ein städtebaulich einheitliches Bild zu erhalten. Dabei sollen die Anforderungen, die § 34 BauGB mit sich bringt im Sinne des städtebaulichen Bildes eingeschränkt werden, aber den Bauherren noch ein großer Spielraum eröffnet bleiben.

## **2.2. Erstreckung auf Bebauungspläne und örtliche Bauvorschriften**

In Walzbachtal wurden einige Gebiete mit Regelungen zu Dachaufbauten und Dacheinschnitten versehen, in manchen Gebieten wurde diese allgemein untersagt, in anderen Gebieten wurden keine Regelungen getroffen. Gerade letztere können zu Fehlentwicklungen mit negativer Auswirkung auf das Ortsbild führen.

### **2.2.1. Ausschließende Satzungsregelungen**

In den Gebieten

- Attental-Abrundung
- Bettelhäusle
- Bollanden-Erweiterung und Änderung
- Kohlplattenstraße
- Pippi
- Vornen zu Langental – Erweiterung

waren Dachaufbauten bislang ausgeschlossen. Jedoch wurde in einigen Gebieten schon eine Vielzahl an Befreiungen erteilt, sodass die maßgebenden Vorschriften zwischenzeitlich unterlaufen sein dürften.

In diesen Gebieten sollen die Regelungen dieser Satzung Anwendung finden. Somit herrscht zum einen Klarheit über die Festsetzungen, zum anderen trägt es zur Verfahrenserleichterung bei.

### **2.2.2. Gebiete mit und ohne Regelungen**

Zahlreiche Gebiete haben einige Regelungen für Dachgauben, Dacheinschnitte oder aber auch Zwerchgiebel. Nachdem in einer Vielzahl von Fällen Befreiungen von den bisherigen Regelungen bis hin zur Grenze des Grundsatzbeschlusses des AUT vom 18.10.1990 bzw. 24.10.2002 erteilt wurden, sind die bestehenden Regelungen anzupassen. Das Ortsbild hat sich aufgrund der vielen Entscheidungen, die an den Grundsatzbeschluss angelehnt waren auch dahingehend angepasst.

Gebiete ohne Regelungen sollen nun restriktiver ausgestattet werden, damit auch dort ein einheitliches Ortsbild gewährleistet werden kann.

### **2.2.3. Nicht erfasste Bereiche**

Die Vorschriften zum Baugebiet „Gageneck“ enthalten bereits nahezu alle Regelungen wie diese Satzung. Zudem wurde der Bebauungsplan innerhalb von zwei Jahren bereits zwei Mal geändert.

### **2.2.4. Regelungen in künftigen Bebauungsplänen**

Die Regelungen dieser Satzung sollen auch in künftigen Bebauungsplänen umgesetzt werden.

### 2.3. Begründung der Festsetzungen

Um sicherzustellen, dass ein angemessener Teil der Dachfläche geschlossen und somit die Dachlandschaft ruhig und stadtgestalterisch ansprechend bleibt, ist die **maximale Länge einer Gaube** auf 5m, die **Summe aller Aufbauten** auf 60% der Gebäudebreite festgesetzt und die **maximale Höhe einer Gaube** auf 1,50m beschränkt worden. Bei der Höhenbeschränkung wurde unterschieden, ob die Gaube auf der Außenwand aufsetzt oder ob sie um mindestens Außenwandstärke zurückspringt. Bei einem Rücksprung sollen auch höhere Gauben (bis 1,80m) zugelassen werden; Dreiecksgauben sind dann auch bis 2,20m zulässig.

Um gesetzlichen Anforderungen gerecht zu werden und die Gliederung von Gebäuden gestalterisch sicherzustellen, wurde ein **Mindestabstand von der Giebel-/Brandschutzwand** vorgeschrieben. Da **Zwerchgiebel** nicht von der Gebäudeaußenwand zurücktreten, sondern eher davor gestellt werden und somit wuchtiger in Erscheinung treten und in der Folge die Dachfläche mehr beeinträchtigen, ist deren **seitlicher Abstand** auf **2,50m** festgesetzt worden. Um auch bei schmalen Gebäuden wie Reihenhäusern oder Doppelhaushälften eine ausreichende Breite zu ermöglichen, ist bei Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen auch ein Abstand von 1,50m zulässig.

Damit der ursprüngliche Charakter einer **Dachgaube** erhalten bleibt, sollen diese in der Regel **von der Gebäudeaußenwand zurückspringen und mindestens zwei Ziegelreihen vor ihr durchlaufen**. Ziel ist auch hier, dass das Bild des Hauptdaches als solches erhalten bleibt

Da die Erscheinung einer Gaube oder eines Zwerchgiebels auch durch die Dachneigung des Hauptdaches mitbestimmt wird, sollen diese bei flachen und flachgeneigten Dächern, wo sie mehr in Erscheinung treten, nicht zugelassen werden. Sie sind daher erst ab einer **Hauptdachneigung** von 28° zugelassen. Dies lässt bei einer Vielzahl von Gebäuden den Einbau von Gauben zu.

Die **Breitenbeschränkung des Zwerchgiebels** auf **40% der Gebäudebreite** erfolgt aufgrund der Erhöhung der Traufhöhe in dessen Bereich. Der Zwerchgiebel soll nicht dazu führen, dass das Ortsbild dadurch verändert wird und in der Folge auch höhere Traufhöhen als vorhanden zugelassen werden müssten.

Um eine harmonische Dachlandschaft zu gewährleisten war schließlich auch **auszuschließen**, dass **Einschnitte und Aufbauten auf derselben Dachseite** zustande kommen.